



Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
 Planzonenverordnung 1990 (PlanzVO) i.d.F. v. 18.12.1990, BGBl. I S. 58, 91
 Bauzonenverordnung (BauZVO) i.d.F. v. 23.01.1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.1999 (SächsGVBl. S. 85, 30.03.99) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.12.2001 (SächsGVBl. S. 716)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO
Das Bauland wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 (1) BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO
Die zulässige GRZ beträgt 0,3 und die GFZ wird mit 0,6 festgesetzt.
- Bauweise** § 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 SächsBO

Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Gebäudestellung
 Als zulässige Dachform sind symmetrische Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35°-49° festgesetzt. Als Dachdeckung ist kleinformatige Hartdeckung in roten, braunen oder anthraziten Farbtönen zulässig. Hochglänzende (edelengobierte) Dachziegel sind unzulässig. Dachüberstände sind traufseitig und giebelseitig min. 30 cm auszubilden.

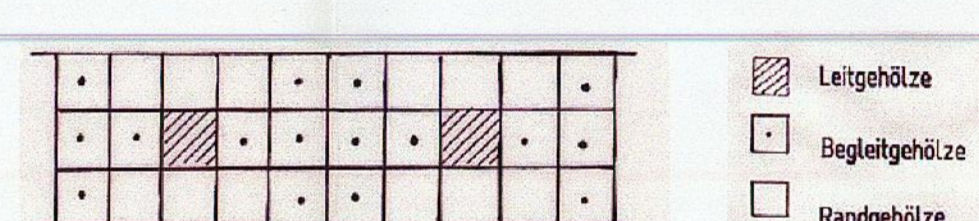
Nebenanlagen
 Garagen und Stellplätze sind unter Beachtung von § 12 und § 14 BauNVO zulässig. Bei Grenzbebauung müssen benachbarte Garagen bzw. Nebengebäude in einheitlicher Gestaltung zur Ausführung kommen. Werden Carports an das Hauptgebäude angebaut, sind diese als abgeschlepptes Dach in Anpassung an das Hauptdach auszuführen. Freistehende Garagen und Carports sind mit Sattel-, Walmdach- oder Flachdach auszuführen. Bei geneigten Dächern auf Garagen und Carports ist eine Dachdeckung entsprechend der des Hauptgebäudes auszuführen, Eindeckungen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig. Vor Garagen und Carports ist zur Straße hin ein Stauraum von 5 m einzuhalten. Auf jedem Grundstück sind mindestens zwei Stellplätze vorzusehen.

Einfriedigungen
 Zur Einfriedung der Grundstücke sind Holzzäune mit einer Höhe von max. 1,5 m über OK Straße zulässig. Ebenso sind freistehende und freiwachsende bzw. geschnittene Hecken und grüne Maschendrahtzäune bis 1,5 m mit einer höheren Hinterpflanzung zulässig.

- Grünordnerische Festsetzungen** § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
 Wege, Plätze, Stellflächen und andere Flächen sind so zu befestigen, dass das anfallende Niederschlagswasser versickern kann.
Pflasterflächen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Okopflaster.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen sind dabei wenigstens 20 % der zu begrünenden Flächen, außerhalb der als private Grünflächen gesondert ausgewiesenen Bereiche, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für die Gehölzpflanzungen in den Vor- und Hausgärten sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. (siehe Pflanzliste)
 Die Fertigstellung und Bepflanzung der Grünflächen muss spätestens 12 Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein. Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, sind auch die für diese Bereiche festgelegten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb eines Jahres, nach Beendigung der Baumaßnahme, durchzuführen.

Maßnahme 1
 Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen ist auf der privaten Grünfläche entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine 3 m breite, Baum- und Strauchhecke anzulegen. In die Hecke sind klein- und großkronige Baumarten einzusetzen, so dass sich eine gestufte Baum- bzw. Hochhecke mit Kern-, Mantel- und Saumzone ausbildet.
 Die Hecken ist nach folgendem Schema (Pflanzenabstand 1 x 1 m) anzulegen:



Für den Heckenaufbau sind folgende heimische Arten im Wechsel zu verwenden:

- Leitgehölze (Bäume)**
 Acer campestre - Feldahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
 Quercus robur - Stieleiche
- Begleitgehölze (hohe Sträucher)**
 Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
 Corylus avellana - Gemeine Hasel
 Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
 Prunus spinosa - Schlehe
- Randgehölze (mittelhohe Sträucher)**
 Rosa canina - Hundrose
 Rubus fruticosus - Brombeere
 Rubus idaeus - Himbeere

Maßnahme 2
 Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen ist auf der privaten Grünfläche im Osten des Plangebietes ein lockerer Gehölzbestand anzulegen. Dazu sind auf der Fläche insgesamt mindestens 15 Bäume als Solitär oder in kleinen Gruppen (2 bis 3 Bäume) auf der gesamten Fläche verteilt fachgerecht zu pflanzen (Qualität und Größenbindung: Heister, 2 x verpflanzt mit Ballen, 150 - 200 cm hoch). Für die Pflanzung ist eine Auswahl folgender einheimischer und standortgerechter Laubbäume zu verwenden:

- Laubbäume:**
- Acer campestre - Feldahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Pyrus pyraeaster - Wildbirne
 - Quercus petraea - Traubeneiche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Tilia cordata - Winterlinde
- Weiterhin sind insgesamt 10 % der Fläche mit einheimischen und standortgerechten Straucharten zu bepflanzen:
- Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
 - Corylus avellana - Gemeine Hasel
 - Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Rosa canina - Hundrose
 - Rubus fruticosus - Echte Brombeere

Die Pflanzmaßnahmen müssen eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Rohbauarbeiten abgeschlossen sein.

5. Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistungen zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 10 % der gesamten Wandfläche am Gebäude nicht überschreiten. Das Errichten von Werbeanlagen auf Dächern und an Einfriedigungen ist nicht zulässig. Ausgeschlossen sind weiterhin Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht.

6. sonstige Festsetzungen
 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern und/oder über der im Flurweg vorhandenen Entwässerungsleitung zuzuführen.
 Die Zufahrtsbreiten werden je Grundstück auf max. 5,50 m festgesetzt.
 Die Unterbrechung privater Grünflächen zur Anlage von Grundstückszufahrten ist zulässig.
 Wenn nicht zeichnerisch anders festgesetzt, beträgt der Abstand der Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie 5 m und zu Nachbargrundstücken 3 m.

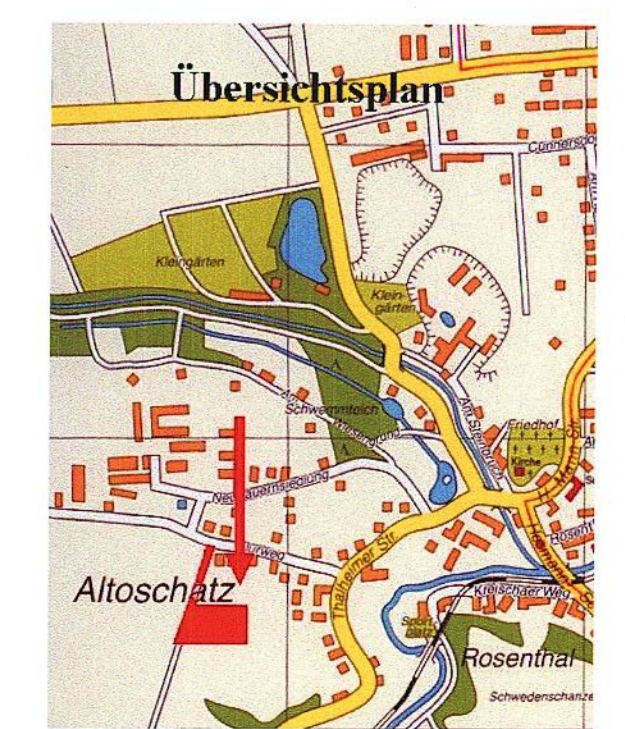
- Verfahrensvermerke**
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Oschatz am 08.11.2001 gefasst.
Die ursprüngliche Bekanntmachung erfolgte am 30.11.2001 im Oschatzer Boten.
 - Oschatz, d. 18.02.2002
Oberbürgermeister
 - Auslagebeschluss gem. § 3 (2) BauGB:
Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 28.02.2002 den Planentwurf gebilligt und die öffentliche Auslage beschlossen.
 - Oschatz, d. 04.03.2002
Oberbürgermeister
 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte am 08.04.2002
 - Oschatz, d. 10.04.2002
Oberbürgermeister
 - Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:
Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 09.04.02 bis 10.05.02 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslage erfolgte am 28.03.02 im Amtsblatt.
 - Oschatz, d. 13.05.2002
Oberbürgermeister
 - Abwägung der Bedenken und Anregungen § 1 (6) BauGB:
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Stadtratsitzung am 20.02.2003 geprüft und in die Abwägung eingestellt.
 - Oschatz, d. 03.03.2003
Oberbürgermeister
 - erneuter Auslagebeschluss gem. § 3 (2) BauGB:
Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 27.05.2004 den geänderten Planentwurf gebilligt und die erneute öffentliche Auslage beschlossen.
 - Oschatz, d. 24.09.04
Oberbürgermeister
 - erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte am 24.06.2004.
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:
 - Oschatz, d. 24.09.04
Oberbürgermeister
 - Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:
Der geänderte Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 28.08.04 bis 30.07.2004 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslage erfolgte am 18.06.04 im Amtsblatt.
 - Oschatz, d. 24.09.04
Oberbürgermeister
 - Abwägung der Bedenken und Anregungen § 1 (6) BauGB:
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Stadtratsitzung am 23.09.2004 geprüft und in die Abwägung eingestellt.
 - Oschatz, d. 24.09.04
Oberbürgermeister
 - Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB:
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 20.01.2005 in der Stadtratsitzung als Satzung beschlossen.
 - Oschatz, d. 21.01.05
Oberbürgermeister
 - Ausfertigung
Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausfertigt.
 - Oschatz, d. 21.01.05
Oberbürgermeister
 - Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 28.01.05 im Amtsblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen § 215 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 4 SächsStmG und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 - Die Satzung ist am 28.01.2005 in Kraft getreten.
 - Oschatz, d. 31.01.05
Oberbürgermeister

Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung	13. Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)	Katasteramtliche Darstellungen
Dorfgebiete MD § 5 BauNVO	Baum- und Strauchhecke (privat)	1185 Flurstücknummer
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	1 Flurstücksgrenze
0,4 Grundflächenzahl GRZ § 17 BauNVO	15. Sonstige Planzeichen	
1,2 Geschosflächenzahl GFZ § 17 BauNVO	Nutzungsschablone	
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Art der baul. Nutzung	Vollgeschosse
Offene Bauweise § 22 BauNVO	Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Einzel und Doppelhäuser § 22 BauNVO	Bauweise	Dachform
Baugrenze § 23 BauNVO	Hausform	Dachneigung von - bis
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
Straßenverkehrsfläche	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13)	DN 35° - 49° Dachneigung § 83 SächsBO	
Abwasserleitung unterirdisch	WD Walmdach § 83 SächsBO	
9. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB	SD Satteldach § 83 SächsBO	
Grünfläche (privat)		
11. Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17)	Firstrichtung	
Böschung	Grenze räumlicher Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB	

Der Katasterbestand wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als richtig bescheinigt

Torgau, den 07.04.05 Unterschrift



Bebauungsplan der Großen Kreisstadt Oschatz

„Flurweg Altoschatz“

Maßstab	1: 500	bearbeitet	Stadtverwaltung Oschatz
erstellt	Februar 2002	gezeichnet	Stadtbauamt SG Stadtplanung
geändert	August 2004		
Aktenzeichen	621-41-11-01	Registrier Nr.	194-44-05-01
Kartengrundlage: ALK v. 13.03.2002			